

F. t. 1. om leje

ter § 60, afgøre, om udlejeren har krævet højere leje eller betinget sig andre vilkår end tilladt efter bestemmelserne i dette kapitel, og om lejen overstiger det lejedes værdi, jf. § 45.

Stk. 2. Nævnet afgør endvidere uenighed om lejerens betaling for varme og lignende, herunder uenighed om acontobidrag samt om leje-forhøjelser efter leje-loven, således at udlejeren i tilfælde af indsigelse fra lejerens skal indbringe sagen for huslejenævnet under iagttagelse af de i leje-loven angivne frister.

§ 62. Har udlejeren opkrævet højere leje, depositum, indskud eller lignende end tilladt, kan lejerens kræve det for meget betalte tilbage, ligesom lejen kan kræves nedsat med virkning for fremtiden.

Stk. 2. Tilbagebetalingskrav forrentes fra påkravtidspunktet med en årlig rente, der svarer til den rente, der er fastsat efter § 5, stk. 1 og 2, i lov om renter ved forsinket betaling. Hvor særlige forhold begrundet det, kan det bestemmes, at der skal betales en højere rente.

§ 63. Reglerne i dette kapitel kan ikke fraviges ved aftale til skade for lejerens.

Kapitel 9

Udlejerens vedligeholdelsespligt

§ 64. Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Alle indretninger til afløb og til forsyning med lys, gas, vand, varme og kulde skal holdes i god og brugbar stand, jf., dog § 24.

Stk. 2. Udlejeren skal ligeledes sørge for renholdelse og sædvanlig belysning af ejendommen, herunder kælder- og loftsrum samt adgangsvejene til det lejede, ligesom han skal renholde fortov, gård og andre fælles arealer.

Stk. 3. Udlejer kan, til opfyldelse af stk. 2, ved skriftlig meddelelse til beboerne med 1 måneds varsel kræve, at beboere, der har genstande (cykler, barnevogne og lignende) anbragt på dertil indrettede fællesarealer, mærker disse med navn og adresse. Genstande, der ikke efter fristens udløb er mærkede, kan efter behørig henvendelse til politiet fjernes.

Stk. 4. I presserende tilfælde, for eksempel ved myndighedspåbud, kan varslet efter stk. 3 forkortes.

§ 65. Fornyelse af tapet, maling, hvidtning eller anden istandsættelse til afhjælpning af for-

ringelse ved slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Udlejers pligt til at vedligeholde den enkelte beboelseslejlighed med hvidtning, maling og tapetsering anses for opfyldt, når han til dette formål løbende har afholdt de beløb, der skal anvendes hertil efter reglerne i §§ 67 og 68.

§ 66. Udlejeren skal afsætte 18,50 kr. pr. m² bruttoetageareal på en vedligeholdelseskonto for lejligheden. Beløbet afsættes månedsvis med 1/2. Den årlige afsætning reguleres hver 1. januar, 1. gang 1. januar 1991 til et normaltal efter § 48, jf. § 47, stk. 1, nr. 4.

Stk. 2. Når udlejeren har afholdt udgiften til hvidtning, maling og tapetsering, kan han fradrage den på vedligeholdelseskontoen. Samtidig skal han give lejerens en skriftlig opgørelse over de afholdte udgifter, samt hvilket beløb der herefter er til rådighed. For arbejder udført i henhold til § 68, stk. 1 og 2, kan lejerens kræve dokumentation for de afholdte vedligeholdelsesudgifter. De vedlagte fakturaer skal være udfyldt på en måde, så de er umiddelbart forståelige uden særlige faglige forudsætninger.

Stk. 3. Inden 3 måneder efter regnskabsårets afslutning skal udlejeren give lejerens skriftlig meddelelse om, hvad der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed til lejlighedens vedligeholdelse. Dette gælder dog ikke, hvis oplysningen er givet inden for det sidste halve år i forbindelse med leje-forhøjelse, jf. §§ 54–56. Er der ved regnskabsårets afslutning en negativ saldo, kan denne ikke overføres.

Stk. 4. Undlader udlejeren at efterkomme en anmodning om inden et fastsat tidspunkt at fremlægge regnskaber med bilag for de sidste 5 år, kan lejerens kræve lagt til grund, at der på kontoen henstår et beløb, svarende til periodens hensættelser uden fradrag for afholdte udgifter til vedligeholdelse.

§ 67. Lejerens kan kræve, at udlejeren afholder udgifter til hvidtning, maling og tapetsering, når det er nødvendigt, og udgifterne kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Stk. 2. Lejerens kan bestemme, hvem der skal udføre arbejdet. Udlejeren kan kræve arbejdet fagmæssigt udført af momsregistreret arbejdskraft.